

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zuppa Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 213/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.327,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

In data 02/07/2024, il sottoscritto Arch. Zuppa Alessandra, con studio in Via Corsica 19A - 16128 - Genova (GE), email alessandra.zuppa@gmail.com, PEC alessandra.zuppa@archiworldpec.it, Tel. 335 220757, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Leone Vetrano 3/27, interno 27, piano 6

DESCRIZIONE

L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura piana a terrazza praticabile, basamento destinato ad attività commerciali e si articola su piano terra e cinque piani in elevato. Le facciate sono intonacate e trattate a bugnato in colore grigio scuro al piano terra e al primo mentre la porzione restante è tinteggiate di rosa con fasce marcapiano, timpani sulle finestre e poggiori in muratura con colonnine (questo apparato decorativo è in tinta stucco).

E' situato in una zona semicentrale di Genova, in una via perpendicolare a due assi importanti di attraversamento della città, via Cornigliano e via Guido Rossa.

Ben dotata di servizi pubblici, tra cui scuole di diverso ordine grado e comoda ai mezzi pubblici (treni e bus), nelle immediate vicinanze si trova l'aeroporto cittadino "Cristoforo Colombo". Quartiere densamente abitato con scarsa dotazione di parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'accesso al bene pignorato è avvenuto il 30 luglio 2024 alle ore 10, alla presenza della sorella dell'esecutata e di un addetto di SOVEMO. In tale occasione è stato possibile effettuare i necessari rilievi grafici e fotografici.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Leone Vetrano 3/27, interno 27, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
La scrivente CTU ha prodotto le planimetrie e le visure catastali.
Da ispezione ipotecaria (allegato 12) da me eseguita in data 16/09/2024 è emersa una nuova iscrizione di ipoteca in rinnovazione (formalità di riferimento: Iscrizione n. 9719 del 2004).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si fa presente che l'esecutato, sig **** Omissis **** è stato dichiarato irreperibile dagli uffici anagrafici di Genova.

CONFINI

L'appartamento contraddistinto con il numero 27 confina con vano scale, con l'appartamento interno 26, con distacco, con l'appartamento interno 28 e ancora con distacco, sopra con il terrazzo annesso, sotto con l'appartamento interno 23.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	3,25 m	6
Terrazza	20,00 mq	20,00 mq	0,1	2,00 mq	0,00 m	7
Totale superficie convenzionale:				73,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene pignorato ha un'altezza utile interna rilevata in metri 3,25 a parte il disimpegno che ha altezza pari a 2,50 metri e si trovava, al momento del sopralluogo, in discreto stato di conservazione.
Non si presta ad essere suddiviso, per forma, dimensione ed esposizione.
E' composto da vani catastali 5 e porzione di terrazzo in copertura: ingresso con finestra, cucina, due camere, un ripostiglio e un bagno.
La superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali e dei muri di confine fino alla mezzeria calcolata dalla sottoscritta sulla restituzione grafica dei rilievi effettuati è di 71,00 mq (allegato 1).
E' presente anche un terrazzo di superficie totale pari a 20,00 mq posto in copertura, non delimitato e con accesso dal vano scala.
La documentazione fotografica è allegata quale allegato 4.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 252, Sub. 35, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani
Dal 01/01/1994 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 252, Sub. 34, Zc. 1A Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 387,34
Dal 09/11/2015 al 12/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 79, Part. 252, Sub. 34, Zc. 1A Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 387,34 Piano 6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
COR	79	252	34	1A	A3	3	5	75 mq	387,34 €	6	

Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria agli atti degli uffici catastali e datata 7 febbraio 1996.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

Il rilievo metrico e fotografico è stato eseguito in data 30 luglio 2024.

E' stata effettuata ricerca dei progetti esistenti sull'immobile presso l'archivio dell'edilizia privata del Comune di Genova e all'ufficio condono ma non è stata trovata alcuna pratica presentata sul bene pignorato.

PATTI

Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia ed era collegato alla rete idrica, del gas e a quella elettrica.

L'esecutato invece risulta cancellato dall'anagrafe per irreperibilità (allegato 11).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia, collegato alla rete idrica, elettrica e a quella del gas e si trovava in discreto stato di conservazione, come ben visibile dalla relazione fotografica (allegato 4).

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale, le parti comuni sono riferite all'accesso e al vano scala, con gradini in marmo e parapetto in ferro e corrimano in legno. E' presente l'ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'unità immobiliare si colloca in un edificio costruito nel trentennio del '900, in cui sono presenti cinque piani più il piano terra e presenta affacci su vie laterali e su distacco con altri edifici.
Ha altezza interna media pari a 3,25 metri, come da rilievo (allegato 1), inoltre presenta una struttura portante di tipo misto con soffitti piani.
Il tetto dell'edificio è di tipo piano a terrazza praticabile, i muri esterni sono intonacati e tinteggiati in colore rosa, con basamento a bugnato in colore grigio e apparato decorativo costituito da timpani, fasce marcapiano e poggiori con parapetto a colonnine in tinta stucco.
Si tratta di un edificio di medie dimensioni con attività commerciali al piano terra.
Le pareti interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono rivestiti in piastrelle in ceramica. Il bagno ha anche le pareti rivestite in ceramica. I serramenti esterni sono in metallo, tranne quello del bagno che è datato e in legno, alcuni con doppio vetro e anche le persiane sono in alluminio; la porta caposcala è in legno, come le porte interne e non di tipo blindato.
Gli impianti sono sottotraccia, il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria sono autonomi con scambio termico tramite termosifoni in alluminio. La caldaia è in cucina.
E' presente l'impianto citofonico e antenna tv.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, risultava abitato dall' esecutata, signora ##FARFAN MOREIRA GEOCONDA YESENIA i##, e dalla figlia.
Da verifiche effettuate presso l'anagrafe cittadina, all'11 settembre 2024 risultavano tre residenti, l'esecutata e i due figli. (allegato x)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/02/1996 al 23/07/2004	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Clemente Ferrari	19/02/1996	9370	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2004	**** Omissis ****	atto di compravendita			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Clemente Ferrari	23/07/2004	12733	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 06/08/2004
Reg. gen. 40112 - Reg. part. 9719
Importo: € 214.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 107.000,00
Rogante: Ferrari Clemente
Data: 23/07/2004
- ipoteca in rinnovazione** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 22/07/2024
Reg. gen. 25283 - Reg. part. 3483
Importo: € 110.758,05
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 96.286,87

Trascrizioni

- pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 04/04/2012
Reg. gen. 10192 - Reg. part. 8013
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 30/07/2014
Reg. gen. 17690 - Reg. part. 13813
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 15/05/2024
Reg. gen. 16121 - Reg. part. 12744
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui l'immobile ricade è classificata quale AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, dove la residenza risulta tra le funzioni ammesse. Non vi è presenza di vincoli architettonici e/o paesaggistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile in cui il bene pignorato si colloca è stato realizzato negli anni 30.

A seguito di attenta analisi della documentazione ed esperito sopralluogo, non si sono riscontrate difformità tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi. L'aggiornamento catastale risale però al 1996 e non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia coeva negli archivi dell'edilizia privata e in quelli dell'ufficio condono.

Agibilità: nella banca dati del Comune di Genova non risulta presente il decreto di agibilità, non obbligatorio per gli edifici ante 1934.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica redatto dalla scrivente CTU, inserito nell'elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. **** Omissis ****.

Tale attestato, identificato con il n. 42545/2024, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G (EP 330,63 KWh/mq anno) (allegato 7).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.020,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.802,30

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il condominio è il creditore procedente.

L' amministratore del condominio è appena cambiato ed è lo studio **** Omissis **** che in data 11/09/2024 ha trasmesso estratto delle spese a carico dell'appartamento (allegato 9) oltre al regolamento di condominio (allegato 10).

Il debito attuale degli esecutavi ammonta a 8802,30€.

Di norma le spese annuali si aggirano sui 1020,00€.

Al momento non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del beni pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all' immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Leone Vetrano 3/27, interno 27, piano 6
L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura piana a terrazza praticabile, basamento destinato ad attività commerciali e si articola su piano terra e cinque piani in elevato. Le facciate sono intonacate e trattate a bugnato in colore grigio scuro al piano terra e al primo mentre la porzione restante è tinteggiate di rosa con fasce marcapiano, timpani sulle finestre e poggiori in muratura con colonnine (questo apparato decorativo è in tinta stucco). E' situato in una zona semicentrale di Genova, in una via perpendicolare a due assi importanti di attraversamento della città,



via Cornigliano e via Guido Rossa. Ben dotata di servizi pubblici, tra cui scuole di diverso ordine grado e comoda ai mezzi pubblici (treni e bus), nelle immediate vicinanze si trova l'aeroporto cittadino "Cristoforo Colombo". Quartiere densamente abitato con scarsa dotazione di parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 252, Sub. 34, Zc. 1A, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 62.050,00

E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 691,00 €/mq e 1092,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per abitazioni civili di tipo economico della zona D44 microzona catastale 18, nel secondo semestre 2023, riportano un valore minimo di 680,00 €/mq ed un valore massimo 1000,00 €/mq.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'abitazione di Via Leone Vetrano 3/27 a Genova in 850,00 €/mq.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie commerciale comprensiva di terrazzo a cui sono stati applicati adeguati coefficienti di omogenizzazione: mq 73,00, valore unitario 850,00 €/mq.

mq 73,00 x €/mq 850,00 = € 62.050,00 (euro sessantaduemilacinquanta/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale del 3%:

€ 62.050,00 - 3% = € 60.188,50 (euro sessantamilacentottantotto/50)

Da tale valore occorrerà detrarre un ulteriore 3% per l'irreperibilità di una degli esecutati:

€ 60.188,50 - 3% = € 58.327,00 (euro cinquantottomilatrecentoventisette/00) prezzo base per la vendita all'asta dell'appartamento sito in Genova, Via Leone Vetrano 3/27.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Leone Vetrano 3/27, interno 27, piano 6	73,00 mq	850,00 €/mq	€ 62.050,00	100,00%	€ 62.050,00
Valore di stima:					€ 62.050,00

Valore di stima: € 62.050,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%



Irreperibilità esecutato	3,00	%
--------------------------	------	---

Valore finale di stima: € 58.327,00

E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 691,00 €/mq e 1092,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per abitazioni civili di tipo economico della zona D44 microzona catastale 18, nel secondo semestre 2023, riportano un valore minimo di 680,00 €/mq ed un valore massimo 1000,00 €/mq.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'abitazione di Via Leone Vetrano 3/27 a Genova in 850,00 €/mq.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie commerciale comprensiva di terrazzo a cui sono stati applicati adeguati coefficienti di omogenizzazione: mq 73,00, valore unitario 850,00 €/mq.

$\text{mq } 73,00 \times \text{€/mq } 850,00 = \text{€ } 62.050,00$ (euro sessantaduemilacinquanta/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale del 3%:

$\text{€ } 62.050,00 - 3\% = \text{€ } 60.188,50$ (euro sessantamilacentottantotto/50)

Da tale valore occorrerà detrarre un ulteriore 3% per l'irreperibilità di una degli esecutati:

$\text{€ } 60.188,50 - 3\% = \text{€ } 58.327,00$ (euro cinquantottomilatrecentoventisette/00) prezzo base per la vendita all'asta dell'appartamento sito in Genova, Via Leone Vetrano 3/27.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 16/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zuppa Alessandra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Valori OMI



- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 4 Foto - Relazione fotografica
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura catastale storica
- ✓ N° 7 Altri allegati - A.P.E.
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di acquisto
- ✓ N° 9 Altri allegati - Spese condominiali
- ✓ N° 10 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato anagrafe
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura ipocatastale



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Leone Vetrano 3/27, interno 27, piano 6
L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura piana a terrazza praticabile, basamento destinato ad attività commerciali e si articola su piano terra e cinque piani in elevato. Le facciate sono intonacate e trattate a bugnato in colore grigio scuro al piano terra e al primo mentre la porzione restante è tinteggiate di rosa con fasce marcapiano, timpani sulle finestre e poggiori in muratura con colonnine (questo apparato decorativo è in tinta stucco). E' situato in una zona semicentrale di Genova, in una via perpendicolare a due assi importanti di attraversamento della città, via Cornigliano e via Guido Rossa. Ben dotata di servizi pubblici, tra cui scuole di diverso ordine grado e comoda ai mezzi pubblici (treni e bus), nelle immediate vicinanze si trova l'aeroporto cittadino "Cristoforo Colombo". Quartiere densamente abitato con scarsa dotazione di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 252, Sub. 34, Zc. 1A, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in cui l'immobile ricade è classificata quale AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, dove la residenza risulta tra le funzioni ammesse. Non vi è presenza di vincoli architettonici e/o paesaggistici.

Prezzo base d'asta: € 58.327,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 213/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.327,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Leone Vetrano 3/27, interno 27, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 252, Sub. 34, Zc. 1A, Categoria A3	Superficie	73,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia, collegato alla rete idrica, elettrica e a quella del gas e si trovava in discreto stato di conservazione, come ben visibile dalla relazione fotografica (allegato 4).		
Descrizione:	L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura piana a terrazza praticabile, basamento destinato ad attività commerciali e si articola su piano terra e cinque piani in elevato. Le facciate sono intonacate e trattate a bugnato in colore grigio scuro al piano terra e al primo mentre la porzione restante è tinteggiate di rosa con fasce marcapiano, timpani sulle finestre e poggiali in muratura con colonnine (questo apparato decorativo è in tinta stucco). E' situato in una zona semicentrale di Genova, in una via perpendicolare a due assi importanti di attraversamento della città, via Cornigliano e via Guido Rossa. Ben dotata di servizi pubblici, tra cui scuole di diverso ordine grado e comoda ai mezzi pubblici (treni e bus), nelle immediate vicinanze si trova l'aeroporto cittadino "Cristoforo Colombo". Quartiere densamente abitato con scarsa dotazione di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, risultava abitato dall' esecutata, signora ##FARFAN MOREIRA GEOCONDA YESENIA i##, e dalla figlia. Da verifiche effettuate presso l'anagrafe cittadina, all'11 settembre 2024 risultavano tre residenti, l'esecutata e i due figli. (allegato x)		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 06/08/2004
Reg. gen. 40112 - Reg. part. 9719
Importo: € 214.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 107.000,00
Rogante: Ferrari Clemente
Data: 23/07/2004

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 04/04/2012
Reg. gen. 10192 - Reg. part. 8013
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 30/07/2014
Reg. gen. 17690 - Reg. part. 13813
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 15/05/2024
Reg. gen. 16121 - Reg. part. 12744
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

